Depuis des années, le logement et son coût demeurent une, sinon la principale, préoccupation des Français et, parmi eux, des Ivryens. Ils sont de plus en plus nombreux à se tourner vers l'habitat social, une priorité pour la Ville.

Mobilisation à tous les étages

De 1 000 € à 1 300 € : tel était, en septembre, le loyer mensuel affiché sur Internet pour un trois pièces à Ivry oscillant entre 55 m² et 69 m². De 750 € à 900 € étaient demandés pour des petites surfaces allant de 25 m² à 40 m². Qui peut s'acquitter de telles sommes ?
Certainement pas les plus fragiles : jeunes, familles monoparentales, retraités, chômeurs... La question se pose aussi pour beaucoup d'autres catégories, quand on sait que le salaire médian* en France s'établit à 1 675 €.
Ces dernières années, avec l'aggravation de la crise économique et sociale, le phénomène n'a fait que croître. Se loger à des conditions financières acceptables constitue la préoccupation d'une majorité de Français, notamment en région parisienne. C'est une des raisons qui font qu'ils sont de plus en plus à solliciter un logement social. *« Les familles et les personnes pauvres sont de plus en plus nombreuses et de plus en plus pauvres »,* constate à son tour Frédéric Paul, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat.
Il faut remonter à 1894 pour voir créer, à la demande de l'Etat, les premières « habitations à bon marché ». Leur construction est restée limitée durant la première moitié du XXe siècle. Elle s'est développée à partir de 1953 jusqu'à l'entrée en vigueur, en 1977, de la loi Barre. En passant de l'aide à la pierre à l'aide à la personne, celle-ci a marqué le début du désengagement financier de l'Etat. Concrètement, le taux de subvention publique pour la construction a baissé de 20 % à 12 %, et des dispositifs individuels ont été créés (aide personnalisée au logement, prêts d'accession à la propriété...). L'insuffisance, voire la pénurie, de logements sociaux aujourd'hui en est une des graves conséquences.
Quel qu'ait pu être le contexte, Ivry, depuis plus de quatre-vingt-dix ans, a construit des logements sociaux. Ils représentent 38 % de son parc. Alors que certaines villes préfèrent contourner la loi SRU qui oblige à disposer d'au moins 25 % de logements sociaux et préfèrent payer des pénalités, Ivry continue d'en construire. Une volonté inscrite dans son Programme local de l'habitat légalement revu et corrigé par l'Etat.

IVRY MOBILISÉ

Rien que dans le cadre du projet d'aménagement urbain Ivry Confluences, la Ville a engagé la construction, d'ici 2017, de 2 500 logements sociaux, dont la majorité réservée aux plus modestes. Suite à des négociations particulièrement serrées avec les représentants de l'Etat, elle a pu obtenir que 20 % - contre 10 % au départ - soient des logements à caractère très social (PLAI), 73 % des logements à caractère social (PLUS) et 7 %, des habitations destinées à la classe moyenne (PLS).
Ivry se bat aussi pour obtenir de l'Etat des subventions en vue de la rénovation urbaine de la cité Gagarine-Truillot. Des efforts nécessaires, alors que la ville compte quelque cinq mille demandeurs de logement !
Dans ce carcan financier toujours plus lourd pour les communes, Pierre Gosnat, le maire, a insisté auprès de Sylvia Pinel, la ministre du Logement venue visiter la Zac du Plateau le 4 septembre, pour que soit *« redonnée vie au financement du logement social ».* Aura-t-il été entendu ? A suivre, les prochaines annonces gouvernementales sur le sujet... ●

**Salaire médian : une moitié des Français gagne plus de 1 675 €/mois, l'autre en gagnant moins.*

• Dossier réalisé par
Sylvie Moisy et Dominique Slimane

Décryptage

• PLAI : prêt locatif aidé d'intégration (logement loué 5,90 €/m²).

• PLUS : prêt locatif à usage social (logement loué 7,60€/m²).

• PLS : prêt locatif social (logement loué 9,60€/m²).

TÉMOIGNAGES

Sabine Roze
44 ans, salariée, mariée, 3 enfants. Cité des Petits bois (OPH).

Nous gardons espoir

Nous vivons à cinq dans un trois pièces. Nous sommes en attente d'échange pour un cinq pièces depuis 2003. A Ivry, dans le privé, il faudrait compter 1 600 € de loyer. Soit la moitié de nos revenus. C'est impossible ! En attendant, il faut gérer. Nos enfants occupent les chambres, mon mari et moi dormons dans le salon. Nous manquons d'espaces de rangement. Pourtant, comparé à d'autres communes, il y a beaucoup de logements sociaux dans la ville. Nous gardons espoir, même si au vu du nombre de demandes, trop peu de grands logements se libèrent.

Adeline Alcin
45 ans, sans emploi, 3 enfants. Locataire dans le parc privé, Centre-ville.

Ça ne va pas !

J'habite Ivry depuis treize ans. Je suis inscrite au fichier des demandeurs de logement social depuis onze ans. Je loue dans le privé plus de 1 000 € par mois un trois pièces avec mes trois enfants. Je suis sans emploi. Depuis que j'ai eu un accident du travail, je ne peux plus exercer de métier physique. Je cherche un emploi d'agent d'accueil, mais ce n'est pas facile non plus de trouver un travail. Depuis trois ans, mon dossier bénéficie du Droit au logement opposable (Dalo). Ça ne va pas ! Je devrais être logée par la préfecture, mais j'attends toujours !

ÉTAT DES LIEUX

Cherche **à louer...**

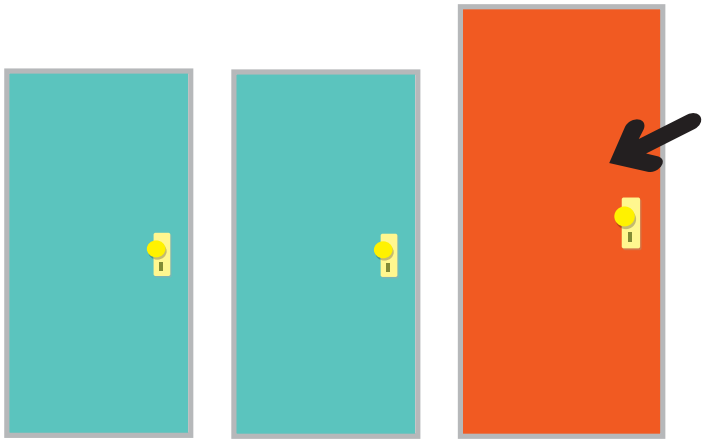
Malgré une offre importante et diversifiée de logements sociaux, le nombre de demandeurs en attente ne cesse d'augmenter. Décryptage.

Plus de
5 000 Ivryens
sont en attente de logements.

1 314 jeunes
nés ou ayant effectué leur scolarité à Ivry, souvent inscrits depuis l'âge de 16 ans.
1 099 (83,6 %) ont entre 16 et 25 ans et 215 (16,4 %) entre 26 et 35 ans.
Les demandes faites entre 2002 et 2004 sont en cours de traitement, soit dix à douze ans d'attente.

2 553 familles locataires
dans le parc privé ou hébergées ou sans domicile. Elles occupent souvent un logement trop petit, vétuste et trop cher par rapport à leurs revenus. Les dossiers déposés en 2001-2002 sont en traitement, soit douze à treize ans d'attente.

1 082 demandeurs d'échange pour un logement social plus petit ou plus grand, moins cher ou situé dans un autre quartier.



A Ivry, plus d'un logement sur trois est un logement social

Il existe 9 270 logements sociaux familiaux et 701 places en résidences sociales.

Le patrimoine est géré par dix-sept bailleurs

Deux offices publics :
Les offices publics sont des établissements publics à caractère industriel et commercial, rattachés à des collectivités locales.
• L'Office public de l'habitat d'Ivry, établissement public compétent en matière de logement social pour la Ville, dispose de 6 203 logements.
• Valophis, groupement d'organismes Hlm, présent principalement dans le Val-de-Marne, compte 274 logements à Ivry.

Quinze entreprises sociales pour l'habitat (ESH) :
Contrairement aux offices publics, les ESH sont des organismes privés. Leur activité est également de produire et gérer de l'immobilier pour les personnes aux revenus modestes. Parmi les principales :
• Gambetta locatif : 539 logements
• IDf Habitat : 451 logements
• Domaxis : 302 logements
• I3F : 281 logements
• CPH : 274 logements
• La Sablière : 220 logements
• Efidis : 109 logements

Symbole architectural depuis 1954, la cité Maurice Thorez (399 logements) est l'un des emblèmes du logement social à Ivry.

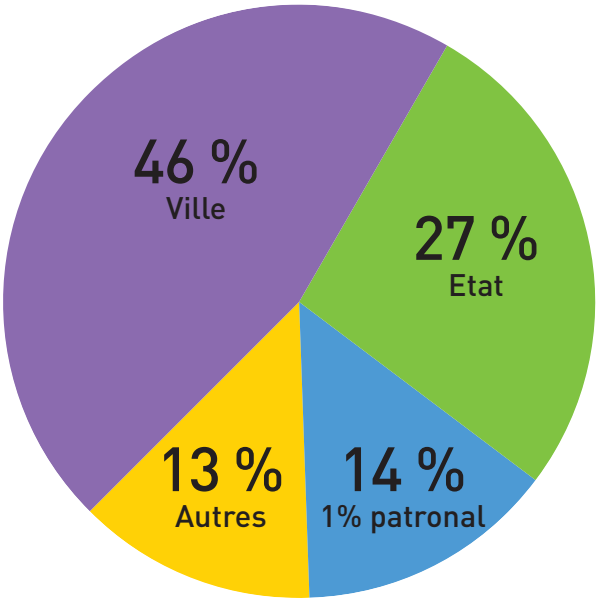
En 2013,

468 foyers se sont vu attribuer un logement social à Ivry :

259 au sein de l'OPH
209 chez les autres bailleurs dont 112 sur des opérations neuves.

259 logements attribués par l'OPH

209 logements attribués par les autres bailleurs



Les principaux réservataires de logements sociaux sur le parc existant

Explications page 26.

Permanence logement

Philippe Bouyssou, premier adjoint au maire délégué à l'habitat, accueille les demandeurs sur rendez-vous dans le cadre de sa permanence logement hebdomadaire.

423 personnes ont été reçues ainsi depuis le 1er février 2012.

Fin septembre, plus de 600 demandeurs étaient en attente de rendez-vous.

ATTRIBUTION

Comment ça marche ?

L'État, la Ville et le 1 % logement* sont réservataires d'un certain nombre de logements sociaux selon l'aide qu'ils ont apportée à leur construction.
Ils peuvent désigner des candidats au bailleur pour leur contingent. Mais seule la commission d'attribution du bailleur est habilitée à décider de l'attribution du logement.
Plusieurs critères sont pris en compte : les revenus, la taille du logement selon la composition de la famille, l'ancienneté de la demande, les situations d'urgence (insalubrité du logement, surpeuplement, menace d'expulsion…).
Il existe une commission d'attribution dans chaque organisme social. Elle est constituée de représentants du bailleur, de la Ville, de l'Etat, des locataires et de la caisse d'allocations familiales. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire selon la taille de son patrimoine et le nombre d'attributions. Les décisions sont prises à la majorité. Un procès-verbal est établi à l'issue de chaque commission.
Les demandeurs dont le dossier a été présenté en commission reçoivent une lettre les informant des suites données à leur candidature.

** 1 % logement ou Action logement : il s'agit des entreprises de plus de 20 salariés assujetties à la Participation des entreprises au logement des salariés (Peec).*

Sur les 67 logements d'I3F situés au 47 rue Saint-Just, 20 reviennent à la Ville, 17 à la préfecture, 3 aux ministères, 3 au conseil régional, 23 aux collecteurs du 1 % patronal et 1 au bailleur.

POLITIQUE MUNICIPALE

Priorité **aux Ivryens**

Pour aider les familles les plus modestes à se loger, la Ville participe à la construction de logements sociaux et favorise les demandeurs ivryens.

Engagée dans une politique volontariste en matière d'habitat, la municipalité contribue financièrement aux opérations de construction conduites par les organismes de logement social. Ainsi, en accordant à un bailleur sa garantie sur des emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et de consignations ou en lui versant une subvention, la Ville bénéficie en contrepartie d'un nombre de logements qui lui sont « réservés ».
Elle est ainsi réservataire de 58,5 % du parc de l'OPH (soit plus de 3 600 logements) et de 21 % du parc des seize autres bailleurs sociaux. Sur les nouvelles opérations, la municipalité est dorénavant réservataire en moyenne de 30 % des logements, l'État 30 %, le 1 % patronal 35 %, le conseil général et le conseil régional 5 %. Le contingent municipal, qui s'élève au total à 4 275 logements, représente 46 % du parc social à Ivry.

DES CRITÈRES CHOISIS

Sur son contingent, la Ville priorise l'attribution d'un tiers de logements en faveur de chaque catégorie de demandeurs ivryens : les jeunes inscrits depuis l'âge de 16 ans, les locataires du parc social en attente d'échange et les demandeurs en difficulté (suroccupation, habitat vétuste, loyers trop élevés, divorce…).
À l'exception des relogements dans le cadre de travaux pour éradication de l'habitat indigne, d'opérations d'aménagement (Zac du Plateau et Ivry Confluences) et de démolition-reconstruction (Hartmann, Vérollot, Gagarine), les demandes sont étudiées en fonction de critères précis : l'année d'ancienneté, la situation sociale, économique et locative.
Après étude des dossiers, la Ville propose trois candidats pour chaque logement libéré ou nouvellement livré. Puis la commission d'attribution du bailleur fixe l'ordre de priorité.
En 2013, sur les 468 logements sociaux attribués, 35,4 % ont été réalisés sur le contingent de la Ville. ●

Plus d'infos au service municipal de l'habitat.
Cité administrative et technique : 37 rue Saint-Just.
01 49 60 27 80 ou 29 09 ou 29 77 ou 29 78.
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 11 h 45,
le mardi de 13 h 30 à 17 h 15.

@ **www.ivry94.fr**
rubrique Habitat

Des lieux **ressources**

Pour s'informer et défendre leurs droits, les locataires peuvent faire appel à des associations. Interview croisée de représentants des deux, présentes à Ivry. Aurélien Julien, président de la Confédération nationale du logement (CNL) et Maguy Deck, secrétaire de Consommation, logement et cadre de vie (CLCV).

A quoi sert aujourd'hui une association de locataires ?
Aurélien Julien : Nous sommes là pour porter les revendications des locataires auprès des différents bailleurs. Nous sommes la première association nationale de locataires (plus de cinq cents familles à Ivry), ce qui nous donne une légitimité et fait que nous sommes écoutés. Le contrôle permanent des charges constitue une de nos principales tâches. Notre objectif est de les faire baisser dans la mesure où, parfois, elles dépassent le loyer. La CNL accorde une grande place à la formation de ses adhérents dans ce domaine. Nous jouons aussi un rôle d'alerte pour tout ce qui concerne les prestations qui nous donnent ou non satisfaction. Notre volonté est de faire en sorte que nos offices vivent le mieux possible car, pour nous, le logement constitue un bien de première nécessité à défendre.

Maguy Deck : Nous considérons avant tout notre association comme une courroie de transmission entre les bailleurs et les locataires. Mais elle offre aussi la possibilité de créer du lien entre les locataires eux-mêmes, ce qui nous semble fondamental dans le monde actuel. Nous les aidons également à se regrouper. Depuis 2000, conformément à la loi, il suffit de trois personnes pour créer un groupement de locataires. Cette formule, beaucoup plus simple et plus souple que la création d'une association, nous permet de gérer de nombreux problèmes, notamment dans les petits immeubles où il est difficile de se faire entendre. Les groupements agissent sous notre responsabilité. Nous formons leurs membres et les accompagnons dans leurs démarches.

Quel avenir voyez-vous au logement social dans le cadre de la métropole du Grand Paris ?
Aurélien Julien : Pour nous, cette réforme du Grand Paris n'a pas de sens. Sous prétexte de supprimer des strates, on va créer un super mastodonte. La loi prévoit en effet le remplacement des quelque cent trente OPH de la petite couronne par un seul organisme concernant 300 000 logements! Si cela se confirme, la proximité que nous avons avec les offices disparaîtra, ce qui engendrera une baisse de la qualité du service rendu aux habitants et une faible représentation pour les élus des locataires. Cela ne répond évidemment pas aux besoins des demandeurs de logement.

Maguy Deck : Les structures éloignées des locataires nous font peur, c'est évident. Or, c'est ce que laisse entrevoir la loi sur le Grand Paris. Plus c'est énorme et plus c'est compliqué. On pourrait envisager un regroupement des offices au niveau d'une intercommunalité, mais pas plus. Il faut favoriser le dialogue entre locataires et bailleurs. Quand on voit déjà les difficultés qu'on rencontre pour être reçus par des responsables de Paris Habitat qui englobe 110 000 logements, nous pouvons être inquiets. D'autre part, nous craignons que les dossiers soient gérés par des personnes ignorant la réalité du terrain. ●

Election mode d'emploi

L'élection des représentants des locataires dans les conseils d'administration des organismes HLM a lieu tous les quatre ans. La prochaine se tiendra entre le 15 novembre et le 15 décembre. Chaque bailleur décide de la date précise.

Contacts

CNL : 06 12 91 14 81 ou cnl.ivry@free.fr
Permanences : les lundis 13 octobre, 17 novembre, 8 décembre, de 17 h 30 à 19 h 30 (1 allée Gagarine).

CLCV : permanence à la Maison des syndicats (6 place Gérard Philipe) les jeudis, de 17 h à 19 h. Téléphone uniquement pendant la permanence : 01 46 58 61 13 ou ulclcvivry@gmail.com

Aurélien Julien, président de la Confédération nationale du logement (CNL) et Maguy Deck, secrétaire de Consommation, logement et cadre de vie (CLCV).

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Un partenaire **historique**

Propriétaire de deux tiers du parc social, l'Office public de l'habitat (OPH) est l'interlocuteur privilégié de la municipalité depuis quatre-vingt-dix ans.

Construite en 1928 par l'Office public d'habitations à bon marché, l'Insurrection (274 logements) est la plus ancienne cité.

Pierre et Marie Curie, Thorez, Marat-Robespierre, Louis Bertrand, Gagarine, Parmentier, Aragon… Autant de cités, propriétés de l'OPH, qui font partie intégrante du paysage ivyren.

Depuis 1923, année de la création de l'Office public d'habitations à bon marché (OPHBM l'ancêtre de l'OPH), Ivry n'a cessé d'être une ville pionnière dans la construction de logements pour ses administrés aux revenus modestes. Un dynamisme fruit depuis tout temps d'un étroit partenariat avec son office public. « *L'OPH d'Ivry est un outil d'aménagement et de construction qui contribue à participer à l'urbanisation de la commune,* explique Sabine Christof-Beaurianne, sa directrice générale. *Bien que les deux entités aient une personnalité juridique indépendante, elles sont étroitement liées.* »

Quelque 6 200 logements (soit 67 % du parc social) répartis sur plus de cinquante sites dans tous les quar-

Bailleur **bâtisseur**

L'OPH d'Ivry s'est engagé dans la construction, d'ici à 2017, de quelque quatre cents lo

Quai aux grains

Rue Rigaud/boulevard de Brandebourg
53 logements
(6 T1, 6 T2, 19 T3, 20 T4, 2 T5)
Livraison : février 2015.

Crochon-Brullmann

Saint-Just

33 rue Saint-Just
33 logements
(6 T2, 13 T3, 11 T4, 3 T5)
Livraison théorique :
avril 2016.

Agence Valero Gadan

Confluence

23 rue Emile Blin
61 logements (1 T1, 16 T2, 23 T3, 17 T4, 4 T5)
Livraison théorique :
juillet 2016.

Atelier du Pont

Madiba

74-76 avenue Jean Jaurès
40 logements
(10 T2, 15 T3, 12 T4, 3 T5)
Livraison théorique :
octobre 2016.

Agence Engasser

tiers d'Ivry composent le patrimoine de l'Office. Près de 160 agents - juristes, ingénieurs, architectes, comptables, gardiens, jardiniers, électriciens, peintres... - gèrent et entretiennent au quotidien ce parc hétéroclite. Une mission dont l'OPH s'acquitte avec le soutien financier de la municipalité.

« Chaque année, la Ville nous octroie des subventions importantes de fonctionnement, de participation aux travaux, ainsi que des contributions et des garanties d'emprunt pour les réhabilitations et la construction de programmes », indique Sabine Christof-Beaurianne. Une aide qui varie d'une année à l'autre selon les travaux et les programmations prévus : 3 millions d'euros ont été attribués à l'OPH en 2012, 4 millions en 2013.

« L'Office doit faire face à des dépenses croissantes liées à l'âge de son patrimoine, aux contraintes réglementaires (sécurité, économies d'énergie...) et à une fiscalité pesante, poursuit Sabine Christof-Beaurianne. *Ce qui limite ses marges de manœuvre pour mettre en œuvre des réhabilitations lourdes et développer son offre. »*

L'OPH s'est pourtant fixé pour objectif de continuer à bâtir : entre 2015 et 2018, cent logements devraient être construits, en moyenne, chaque année. ●

La cité la plus récente, située dans le secteur Vérollot, chemin des Coutures (42 logements), a été livrée en 2009.

ts logements répartis sur huit projets.

Fouilloux
4-6-8 rue Fouilloux
40 à 43 logements (environ : 8 T2, 17 T3, 12 T4, 4 T5)
Livraison théorique : 1er semestre 2017.

Julia
10-12 rue J.-J. Rousseau
40 logements (1 T1, 8 T2, 17 T3, 12 T4, 6 T5)
Livraison théorique : octobre 2017.

Ilot 9 Zac du Plateau
75-81 rue Hoche
61 logements (environ 18 T2, 25 T3, 12 T4, 6 T5)
Livraison théorique : août 2017.

Pioline
Impasse Pioline
Autour de 60 logements
Projet à finaliser.

INTERVIEW

Philippe Bouyssou
Premier adjoint au maire en charge de l'habitat

Plus que jamais nécessaire

Certains estiment qu'Ivry a suffisamment de logements sociaux et qu'il est inutile d'en construire de nouveaux...
Il n'échappe à personne que notre ville est en plein développement. A moyen terme, elle accueillera 70 000 habitants. Aujourd'hui, nous comptons plus de cinq mille demandes de logement social. Les besoins en nouveaux logements sont en constante augmentation. Les jeunes en âge de quitter leur famille souhaitent le plus souvent rester à Ivry. D'autre part, le prix des loyers dans le privé est exorbitant. Le logement social constitue la seule solution pour de très nombreux Ivryens. Et dans la mesure où nous souhaitons qu'ils demeurent dans notre ville, nous nous devons de maintenir notre offre de logements sociaux et conserver le taux actuel de 38 %.

La Ville va décider la création d'une commission tripartite du logement. De quoi s'agit-il ?
Dans le contexte de crise aigüe du logement que nous connaissons, les attaques de clientélisme, d'opacité sur l'attribution des appartements trouvent un terreau très favorable. Notre commission, composée d'élus issus de tous les groupes politiques du conseil municipal, d'associations œuvrant pour le droit au logement et de demandeurs tirés au sort sur la base du volontariat, doit permettre de battre en brèche ces réactions. Nous y mettrons notamment en débat les critères d'attribution en fonction des nouvelles réalités. Nous voulons aboutir à la rédaction d'une charte donnant une feuille de route de la Ville sur les procédures d'attribution des logements. Cela devrait permettre à chacun de situer sa propre demande et de rendre les choix plus lisibles.

Comment voyez-vous l'évolution du logement social ?
Avant 2012, différents dispositifs, dont les surloyers, ont été mis en place pour faire partir les catégories moyennes des logements sociaux et n'y maintenir que les plus pauvres. Au contraire, nous défendons une vision généraliste du logement social. C'est pour cela que je préfère parler de logement public. Aujourd'hui, malheureusement, la réponse de l'Etat en matière de financement de ces logements n'est pas à la hauteur. Sans compter l'inquiétude que suscite la loi sur la métropole du Grand Paris qui fera des villes de simples relais de l'Etat sans aucun rôle décisionnaire dans ce domaine. Il faut que tous les acteurs du logement social se mobilisent contre. ●